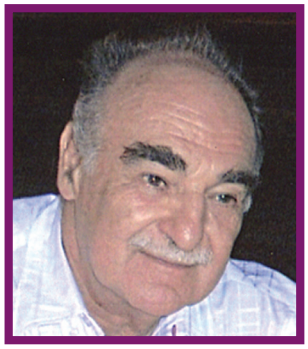
COMPTABILITÉ

De la comptabilisation de l'usufruit dans les comptes sociaux



Par Roger IMBERDIS,
Docteur es sciences économiques,
diplômé d'expertise comptable

1. Depuis que le doyen Aulagnier a popularisé le démembrement comme outil de gestion du patrimoine [1], son utilisation est couramment conseillée et utilisée par les particuliers dans un but d'optimisation fiscale. La réaction de l'administration fiscale, la nombreuse jurisprudence fiscale qui en résulte, ainsi que les rapports annuels des avis du Comité consultatif pour la répression des abus de droit, devenu le Comité de l'abus de droit fiscal, sont là pour en attester. En matière d'immobilier d'entreprise, si les écrits sont nombreux [2], la jurisprudence est beaucoup plus rare, pour ne pas dire inexistante. Le refus par le Conseil d'Etat de considérer l'usufruit comme un élément de l'actif de l'entreprise, suivi en cela par l'administration fiscale, n'y est sans doute pas étranger [3].

2. Les instances de la profession comptable sont des plus discrètes ; seule, à notre connaissance, la Commission des études comptables de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes avait jusqu'au 31 décembre 2009 formulé seulement deux réponses relatives à l'usufruit, en réponse à des questions posées par ses ressortissants [4]. Celle-ci vient de publier une réponse concernant le mode de comptabilisation de l'usufruit d'un ensemble immobilier hôtelier qui appelle à la réflexion [5].

3. La Commission a formulé un avis en deux parties. Elle a tout d'abord estimé que le droit d'utilisation que représente l'usufruit pouvait conduire à l'assimiler à un contrat de location tel que défini par la norme IAS 17. Dans cette analyse, l'usufruit serait donc *de facto* écarté du champ d'application des règles générales de définition, de comptabilisation et d'évaluation des actifs, formulées par l'article 211-1-1 du PCG, dont ont été exclus, par l'avis 2004-15 du Conseil national de la comptabilité, les contrats de location au sens de l'IAS 17. Il s'ensuit, pour la Commission, que *« le coût d'acquisition de l'usufruit devrait ainsi être comptabilisé, à la date de signature de l'acte, dans le compte de charges constatées d'avance »*.

4. Mais, eu égard au droit réel que constitue l'usufruit, et constatant que *« la définition du contrat de location donnée par la norme IAS 17 ne tient pas compte de ces considérations juridiques »*, la Commission a estimé, dans une seconde partie, que l'usufruit sous l'angle juridique ne constituait pas un contrat de location, et que de ce fait il entrait dans le champ d'application du règlement n° 2004-06 du Comité de la réglementation comptable.

Après avoir constaté :
- que l'usufruit possédait toutes les caractéristiques d'un actif ainsi que ses conditions de comptabilisation,
- que *« l'usufruit représente un actif non monétaire sans substance physique »*,

la Commission en conclut que *« l'usufruit devait être comptabilisé, à la date de signature de l'acte, en immobilisations incorporelles et amorti sur sa durée d'utilisation estimée »*, étant précisé que ce second traitement comptable avait sa préférence.

Cet avis interpelle, tant par l'analyse des deux positions opposées qu'il fait de l'usufruit, que par le traitement comptable qu'il propose pour la solution préférentielle.

Résumé de l'article

Après avoir indiqué les raisons pour lesquelles il ne partage pas l'avis de la Commission comptable de la Compagnie des commissaires aux comptes concernant la comptabilisation d'un usufruit détenu sur un ensemble immobilier, l'auteur développe les raisons pour lesquelles l'usufruit entre dans le champ d'application du règlement 2004-6 et comment celui-ci doit être comptabilisé dans les comptes sociaux.

1. J. Aulagnier, Usufruit et nue-propriété dans la gestion de patrimoine*, éd. Maxima 1994.*

2. J. Caudron, Droit comptable et apport en société de la nue-propriété d'un bien, de son usufruit, de sa jouissance ou d'une industrie, Rev. Dr. comptable*, mars 1991, p. 19 ; F. Ciceron, Comment mettre en œuvre la cession temporaire de l'usufruit sur l'immobilier,* Economie et comptabilité*, n ° 240, sept. 2008 ; C. Dechaumont-Cavalié et S. Quilici, Les enjeux fiscaux de la cession d'usufruit temporaire envisagée comme technique de la gestion du patrimoine immobilier professionnel,* JCP notariale et immobilier *n° 39, sept. 2002, 1530 ; J.F. Duchêne et M. Epstein : Cession de la nue-propriété d'un élément d'actif immobilisé,* Dr. Fisc. *30 avr. 2003, p. 659 et s., Démembrement de propriété et TVA immobilière,* Les nouvelles fisc. *n° 895, 1er juill. 2003, Usufruit et nue-propriété. Evaluation fiscale. Mode d'emploi,* Dr. Fisc.*17 mars 2005, p. 555 et s. P. Fernoux, Stratégie de gestion de l'immobilier d'entreprise et démembrement de propriété,* Revue française de comptabilité *juin 2000, n° 323 et juillet-août 2000, n° 324, P. Fernoux : Stratégie de l'immobilier d'entreprise fondée sur la transmission de la nue-propriété,* JCP E*, 2003, n° 30 p. 123, P. Fernoux, Nouvelles normes comptables et gestion de patrimoine,* BF F. Lefebvre*, 8-9/2007, P. Fernoux, Immobilier d'entreprise : démembrement des parts d'une SCI,* BF F. Lefebvre *3/09 ; R. Imberdis : Démembrement du droit de propriété,* JCP E*, 2007, n° 5, p.25 ; L. de Maintenant, Cession d'usufruit, et si on voyait les choses autrement,* BF F. Lefebvre*, 7-8 2000 ; B. Lebrun : Compte consolidé, Traitement comptable des titres de participation en usufruit et en nue-propriété,* Rev. Dr. comptable*, mars 1991.*

3. CE, 16 nov. 1936, Gaz. Pal. *1937, I,38 ; 8 nov. 1965,* D. fisc. *1966, n° 2, comm. 41 ;* D. adm. *4 D-122, n° 26.*

4. Avis CNCC n° 51, sept. 1983, Comptabilisation de la cession de l'usufruit – Modalités d'estimation, CNCC, Bull. *n° 99, p. 346.*

5. Comptabilisation d'un usufruit détenu sur un ensemble immobilier, CNCC, Bull. *n°158, juin 2010, p. 440.*

Pourquoi l'usufruit entre dans le champ d'application du règlement 2004-6

5. L'usufruit entre-t-il dans le champ d'application du règlement 2004-6 sur la définition et l'évaluation des actifs, et dont l'avis du CNC 2004-15 en exclut les contrats de locations ?
On observera tout d'abord, que la définition du contrat de location telle qu'elle résulte de la norme IAS 17, savoir : « *un contrat de location est un accord par lequel le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements* », n'est pas propre aux IAS. La définition du louage de choses, donnée par le Code civil, est sensiblement la même : « *le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer* » (C. civ. art. 1709).

6. L'assimilation de l'usufruit à un contrat de location consiste à faire jouer au nu-propriétaire le rôle du bailleur, et à l'usufruitier celui du preneur. La question posée à la Commission concernait l'acquisition pour 20 ans de l'usufruit d'un ensemble immobilier. Une telle situation peut se rencontrer dans deux cas : soit un propriétaire cède l'usufruit en conservant la nue-propriété, soit en présence d'un démembrement *ab initio*, le propriétaire cède simultanément à une personne la nue-propriété et à une autre l'usufruit. Seul, sur le plan économique, le premier cas correspond à la situation d'un contrat de location ; dans le deuxième cas, l'usufruitier n'aura rien versé à celui qui est censé jouer le rôle du bailleur, c'est-à-dire le nu-propriétaire. Il y a d'autres situations dans lesquelles l'usufruitier ne verse rien au nu-propriétaire : le propriétaire peut céder la nue-propriété et retenir l'usufruit, ainsi que dans tous les démembrements à titre gratuit où l'usufruitier ne versera rien au nu-propriétaire. Il y a enfin le cas où le démembrement porte sur un terrain et où l'usufruitier construit sur ce terrain : à quel titre devrait-on considérer que la construction réalisée par ce dernier constitue un contrat de location ?

7. Le tableau ci-après résume les différentes modalités de constitution du démembrement.

8. On s'aperçoit donc que seul le cas où le propriétaire cède l'usufruit à un tiers, tout en conservant la nue-propriété, peut économiquement être assimilé à un contrat de location. Est-ce à dire que dans ce cas l'on doive procéder à cette assimilation, et exclure l'usufruit du champ d'application du règlement 2004-6 ?

	Modalités du démembrement	Usufruit	Nue-propriété	Situation/IAS 17
1	Cession	X		Economiquement l'usufruitier verse bien au nu-propriétaire en échange du droit d'utilisation, pour une durée déterminée, une somme ou une suite de paiements
2	Cession		X	L'usufruitier ne verse rien, mais au contraire encaisse le prix de la cession de la nue-propriété
3	Cession simultanée	X	X	L'usufruitier ne verse rien au nu-propriétaire
4	Donation	X		Pas de paiement par principe
5	Donation		X	Pas de paiement par principe
6	Cession terrain Construction réalisée par l'usufruitier	X X	X	L'usufruitier du terrain, ne versera rien au nu-propriétaire
7	Cession terrain Construction réalisée par l'usufruitier	X X		L'usufruitier verse au nu-propriétaire un somme uniquement pour l'usufruit du terrain.

Pourquoi l'usufruit n'est-il pas un contrat de location ?
L'usufruit est un droit réel. C'est-à-dire que, à la différence du contrat de location qui met en relation deux personnes (le propriétaire du bien loué et le locataire), l'usufruit confère à l'usufruitier un droit direct sur le bien sur lequel porte son droit. La comparaison du droit réel et du droit personnel a conduit la doctrine classique [6] à relever entre l'un et l'autre des différences fondamentales, dont les principales sont les suivantes :
• le droit réel est absolu, en ce sens qu'il peut être opposé par son titulaire à toute autre personne, tandis que le droit personnel est relatif : il n'établit de rapport qu'entre le créancier et le débiteur ;
• le droit réel comporte le droit de suite, contrairement au droit personnel ;
• le droit réel emporte droit de préférence. S'il y a conflit entre le titulaire d'un droit réel et le titulaire d'un droit personnel, à propos d'une chose, le premier, ayant un droit absolu, opposable à tous, sera préféré au second, qui par hypothèse n'a aucun droit contre le titulaire du droit réel.

9. Enfin, le droit de jouissance dont dispose l'usufruitier est d'une façon générale plus étendu que le droit d'utilisation du locataire, ne serait-ce que par celui de louer le bien sur lequel porte l'usufruit [7], ainsi que celui de céder son droit, sans l'accord du nu-propriétaire, ce que ne possède quasiment jamais le locataire. Il n'est donc pas possible, en droit français, d'assimiler un usufruit à un contrat de location.

10. Il nous semble que la Commission aurait pu également considérer que la référence à l'IAS 17 devait être rejetée en application de l'article L 123-14 du Code de commerce qui prévoit que « *si, dans un cas exceptionnel, l'application d'une prescription comptable se révèle impropre à donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ou du résultat, il doit y être dérogé. Cette dérogation est mentionnée à l'annexe et dûment motivée, avec l'indication de son influence sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entreprise* ».
En effet, l'exclusion de l'usufruit du règlement 2004-6 conduit à comptabiliser en charges constatées d'avance la valeur de l'usufruit d'un ensemble immobilier hôte-

Abstract

Having explained why he does not share the opinions of the French Commission Comptable de la Compagnie des Commissaires aux Comptes as regards accounting treatment for usufruct on property, the author now develops the reasons why usufruct enters into the scope of ruling 2004-6 and how it should be accounted for in equity accounts.

6. F. Terré et P. Simmler, Les biens, Précis Dalloz, *n° 37 p.31, 4e éd.*

7. Même si l'article 595 du Code civil limite cette liberté dans certains cas.

lier, ce qui, on en conviendra, ne donne pas une image fidèle du patrimoine de l'entreprise, même avec une annexe bien référencée [8].

11. On en arrive ainsi à la conclusion que, quelles que soient les conditions de sa constitution, l'usufruit entre bien, dans tous les cas, dans le champ d'application du règlement 2004-6, et constitue un actif immobilisé [9].
Si l'usufruit entre dans le champ d'application de la réglementation sur les actifs, cet actif doit-il être considéré comme étant toujours sans substance physique, et comptabilisé en immobilisations incorporelles ? Nous ne le pensons pas, eu égard notamment à la question posée à la Commission qui, nous le rappelons, était relative à l'usufruit d'un ensemble immobilier hôtelier.

12. Lorsque le droit de jouissance porte sur des biens incorporels par nature comme un brevet ou une marque, il s'agit d'un actif sans consistance physique, justiciable de la rubrique immobilisations incorporelles ; il ne peut en être autrement de l'usufruit. Lorsque le droit de jouissance de l'usufruitier porte sur un immeuble, il constitue un immeuble en application de l'article 526 du Code civil [10], pour lequel l'usufruit des choses immobilières est immeuble par l'objet auquel il s'applique. L'usufruit d'un ensemble immobilier hôtelier constitue un immeuble et non une immobilisation incorporelle.

Comment comptabiliser l'usufruit dans les comptes sociaux

13. Comment cette situation doit-elle être appréciée eu égard à la jurisprudence traditionnelle du Conseil d'Etat, qui refuse l'inscription à l'actif du bilan d'une entreprise des immeubles ou éléments mobiliers dont celle-ci a l'usufruit [11], position qui est également celle de l'administration fiscale [12] ? En fait, la jurisprudence du Conseil d'Etat doit être lue à la lumière de l'article 38 quater Ann. III du CGI qui énonce que les entreprises doivent respecter les définitions édictées par le plan comptable général, sous réserve que celles-ci ne soient pas incompatibles avec les règles applicables pour l'assiette de l'impôt.
La jurisprudence du Conseil d'Etat est ancienne. Le PCG 1947-1957 ne contenait aucune prescription quant aux conditions d'inscription d'un bien à l'actif du bilan. Il faudra attendre le PCG 1982 pour que le droit de propriété apparaisse dans la définition des immobilisations corporelles comme étant des *« choses corporelles sur lesquelles s'exerce un droit de propriété »* [13], autant d'éléments qui ne

> *« Lorsque le droit de jouissance de l'usufruitier porte sur un immeuble, il constitue un immeuble en application de l'article 526 du Code civil »*

pouvaient que conforter la position de la Haute assemblée.

14. Le PCG a évolué depuis 1947, date de sa première publication, 1957, 1982, 1999. Le PCG 1982 a été refondu à droit constant par le PCG 1999. Enfin, suite à l'obligation pour les sociétés faisant appel public à l'épargne d'appliquer, à compter du 1er janvier 2005, le règlement 1606/2002/CE du Parlement européen, la France a décidé de ne pas appliquer les IFRS aux comptes sociaux, mais de faire converger son droit comptable vers ceux-ci. C'est dans ce contexte qu'est intervenu le règlement n° 2004-06 du 23 novembre 2004, portant sur la définition et l'évaluation des actifs, et l'avis du CNC 2004-15. La jurisprudence assise sur la réglementation comptable antérieure semble caduque, compte tenu des nouveaux textes, pour les raisons exposées ci-après.

15. Le règlement 2004-6 codifié sous l'article 211-1-1 du PCG a substitué le pouvoir de contrôle économique au droit de propriété comme critère d'identification d'un actif [14]. *« Ce n'est pas le critère de propriété qui est essentiel mais celui de contrôle. Il existe donc une différence fondamentale entre le patrimoine juridique et le patrimoine comptable »* (F. Lefebvre, MC n° 1309, p. 531, éd. 2010). Aucune objection ne devrait donc plus exister depuis 2005, pour reconnaître que l'usufruit d'un immeuble constitue une immobilisation corporelle.

16. Le droit de jouissance de l'entreprise usufruitière sera donc comptabilisé en fonction de l'actif sous-jacent sur lequel il porte, et en fonction de la classification retenue par le PCG.
Le PCG a retenu comme critère de classification et de présentation des immobilisations, soit les choses sur lesquelles portent les droits réels, soit les droits personnels ; il distingue ainsi : les immobilisations incorporelles, les immobilisations corporelles (qui regroupent tous les actifs physiques) et les immobilisations financières.

17. *Le droit d'usufruit porte sur un actif physique* [15].
Si l'actif physique est un immeuble, l'usufruit de celui-ci constitue un immeuble conformément à l'article 526 du Code civil [10]. La valeur de l'usufruit sera répartie entre celle portant sur les constructions, qui sera comptabilisée dans le compte constructions sur sol d'autrui, et celle portant sur le terrain qui figurera dans le compte : sous-sol et sur-sol (compte n° 2113) [16]. Si le droit de jouissance porte sur des meubles corporels, et si ceux-ci sont attachés au fonds à perpétuelle demeure, ils constituent des immeubles par destination, et de ce fait devraient être inscrits dans les immobilisations corporelles ; quant aux autres meubles corporels, bien que leur usufruit soit un

---

8. Le Code de commerce constitue une norme de niveau supérieur à un avis du CNC.

9. Pour J. Turot, l'usufruit peut s'amortir, BF F. Lefebvre *6/97, p. 376, n° 9,* « il n'est pas certain qu'il y ait lieu d'appliquer au droit de jouissance de l'usufruitier les trois conditions dégagées par la jurisprudence […] Ce droit réel dès lors qu'il est créé sur une durée supérieure à un exercice, ce qui est toujours le cas, ne peut constituer autre chose qu'une immobilisation… ».

10. Art. 526 : « Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent :
- *l'usufruit des choses immobilières ;*
- *les servitudes ou services fonciers ;*
- les actions qui tendent à revendiquer un immeuble ».

11. CE, 21 août 1996, RJF *10/96, n° 1137.*

12. D. adm. 4-122, n° 26.

13 Le projet de PCG 1977, repris en partie dans le PCG de 1999, stipulait que les immobilisations corporelles sont des « droits réels sur des choses corporelles (droit de propriété, nue-propriété, usufruit, usage, emphytéose, bail à construction, servitude) ».

14. PCG art. 211-1-1 « Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'évènements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs ».

15. L'article 211-1-2 du PCG définit une immobilisation corporelle comme « un actif physique détenu, soit pour être utilisé dans la production ou la fourniture de biens ou services, soit pour être loué à des tiers... ».

16. PCG 1982 : « Sol, sous-sol, sur-sol : termes utilisés, lorsque l'entreprise n'est pas propriétaire de ces trois éléments attachés à une même parcelle de terrain. C'est ainsi que « sur-sol » est le terme utilisé lorsque l'entreprise a un droit de construction ou d'utilisation de l'espace situé au-dessus d'un sol dont elle n'est pas propriétaire », *p.39, Imprimerie nationale.*

droit incorporel [17], et afin de respecter la logique de classification du PCG et donner une meilleure image fidèle (C. com. art. L 123-14), il serait préférable qu'ils soient inscrits également en immobilisations corporelles.

18. *Le droit d'usufruit porte sur une immobilisation incorporelle* : concessions, brevets, licences, droit au bail, fonds de commerce, biens qui par nature n'ont pas de substance physique (art. 211-1-3 du PCG) : il sera comptabilisé dans un de ces comptes.
Le droit d'usufruit porte sur une immobilisation financière [18]. Celles-ci sont incorporelles conformément à l'article 529 du Code civil, et pour les mêmes raisons que pour l'usufruit des meubles corporels, nous pensons que celles-ci devraient figurer, non pas en immobilisations incorporelles, mais dans la rubrique immobilisations financières (titres immobilisés, créances, prêts, valeurs mobilières de placement).

Conclusion

19. En définitive, nous pensons que la Commission, en se bornant à reprendre la doctrine dominante [19], n'a pas exploré tous les aspects que comporte le démembrement de propriété eu égard à la réglementation comptable applicable depuis 2005. Mais nous rappellerons que la position des auteurs du mémento comptable F. Lefebvre (n° 1315, p. 541, éd. 2010) qui considèrent qu'un bien en usufruit ne peut pas figurer en immobilisations corporelles même s'il est utilisé pour les besoins de l'exploitation, est une position d'attente, du fait, notent les auteurs, que le statut des immobilisations faisant l'objet d'un démembrement n'est pas déterminé, et en l'absence de position des organismes comptables compétents. La Commission a laissé passer l'occasion qui lui était offerte de déterminer le statut comptable des biens dont la propriété est démembrée. La présente étude se veut une contribution à la réflexion sur ce statut, en espérant qu'un autre organisme se chargera de le déterminer de façon plus approfondie. ■

17. F. Terré et P. Simmler, : « sont meubles incorporels tous les droits réels portant sur des meubles, à l'exception du droit de propriété puisque celui-ci, se confondant avec son objet, se classe parmi les biens corporels. Il s'agit donc, notamment, de l'usufruit », *op. cit., n° 31, p. 27.*

18. Les immobilisations financières ont été exclues du règlement 2004-6, par l'avis 2004-15, mais les règles générales d'évaluation du règlement 2004-6 ont été étendues aux titres immobilisés.

19. P. Fernoux : op. cit. et particulièrement : Stratégie de l'immobilier d'entreprise fondée sur la transmission de la nue-propriété, JCP E*, 2003, n° 30 p. 123 ;* MC F. Lefebvre *n° 1345, p. 541 éd. 2010.*

EUREX, SUPPORT DE SES CABINETS

Alain NEOLIER

« Diversification et professionnalisation sont essentiels à la survie de la profession »

EUREX-CFE, la structure support d'EUREX vient encore de renforcer son effectif. Pouvez-vous nous expliquer cette dynamique ?

Tout a commencé avec la Qualité. Parce qu'il est évident que notre force réside dans nos échanges, nous nous sommes rapidement orientés vers la mise en place d'une structure Qualité. Ainsi, nous procédons à des missions internes d'optimisation, et chacun tire l'autre vers le haut. Cette démarche Qualité nous est aujourd'hui essentielle ; elle permet une amélioration continue ; tous les associés et dirigeants y sont très attachés.

C'est cette optimisation des procédures qui vous a emmené à recruter ensuite un responsable de projet organisation ?

Exactement. L'étape suivante a consisté à nous munir d'un organisateur dédié aux cabinets. De ce fait, un projet comme ETEBAC que nous avions beaucoup de difficultés à mettre en place a été finalisé en quelques mois. D'autres projets sont alors nés.

De l'organisation à la communication, puis à la Gestion des Ressources Humaines, il n'y a que quelques pas ?

Oui, tout ensuite s'est enchaîné. Nous avons structuré notre communication interne et externe. De nouveaux besoins sont alors apparus et nous avons opté pour le recrutement d'un GRH. Récemment, nous avons de nouveau internalisé la fonction de fiscaliste.
Cette croissance a pu se produire parce que le Groupe a continué son développement. Les dirigeants apprécient ce mode de fonctionnement, ils peuvent ainsi se concentrer sur leur métier et se tourner vers des spécialistes lorsqu'ils abordent des problématiques qui ne sont pas cœur de métier. C'est à la fois confortable et enrichissant !

Quel est le positionnement de ces équipes ?

Ce sont tous des consultants internes. Ils ne sont pas là pour s'imposer aux dirigeants mais ils interviennent à leur demande et la demande ne cesse de croître !

GROUPE eurex Comptabilité Conseil Audit

DE VOTRE AUDACE, FAITES UN CAPITAL

www.eurexfrance.com